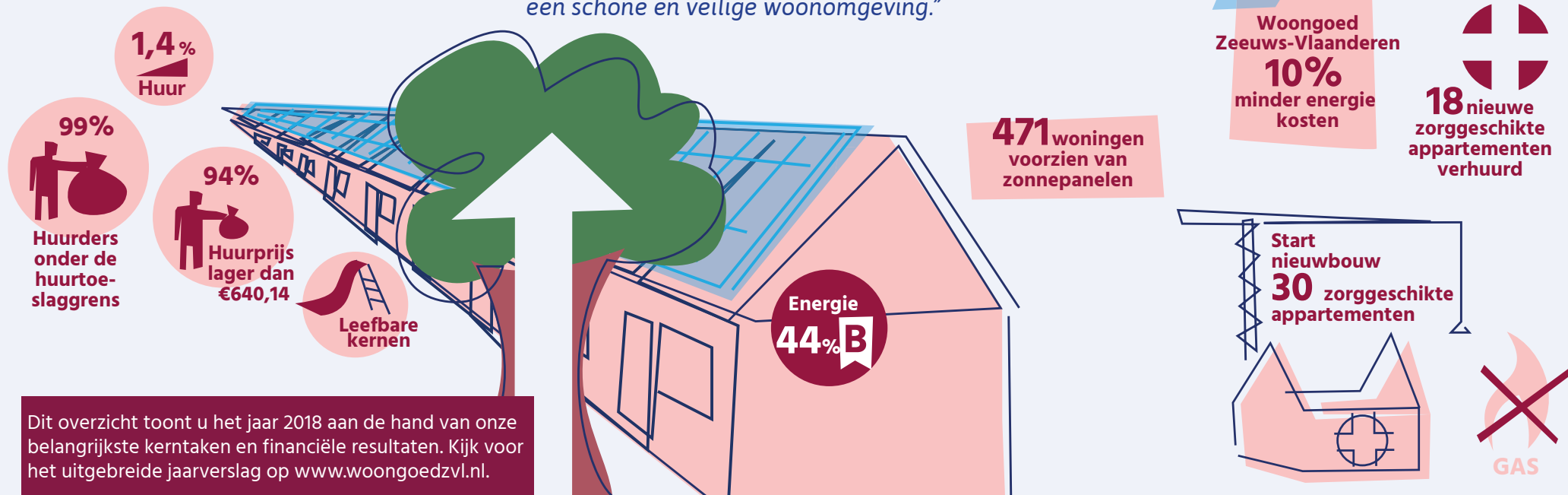


Publiekversie
Jaarverslag 2018

Wonen

“Onze kerntaak is het bieden van voldoende kwalitatief goede en betaalbare huisvesting aan mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Wij dragen, samen met onze maatschappelijke partners, bij aan een schone en veilige woonomgeving.”



Dit overzicht toont u het jaar 2018 aan de hand van onze belangrijkste kerntaken en financiële resultaten. Kijk voor het uitgebreide jaarverslag op www.woongoedzvl.nl.

Prettig en betaalbaar wonen

- Gematigd huurbeleid: huurverhoging 1,4%, ongeacht inkomen
- 94% van nieuw te verhuren woningen verhuurd aan mensen met een inkomen tot € 36.798,-
- 99% passend verhuurd aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag
- 94% van onze huurwoningen: huurprijs lager dan € 640,14
- Gemiddelde huurprijs bedroeg € 491,- per maand
- Persoonlijke begeleiding bij betalingsproblematiek van huurders

Duurzaamheid

- Nastreven gemiddeld label B (energie index 1,25) in 2021
- Streven naar alle woningen gasloos in 2050
- 44% van de huurwoningen heeft inmiddels energie-label B of beter
- Op 471 woningen plaatsten we zonnepanelen
- Door de jaren heen zijn er nu op 1.541 woningen en 14 complexen zonnepanelen geplaatst
- 23 zonnepanelen op kantoor: 10% daling op de energiekosten
- 2 miljoen aan duurzaamheidsmaatregelen
- Energieneutraal en gasloos bij nieuwbouw

Huisvesting van kwetsbare mensen

- In totaal 2.173 woningzoekenden ingeschreven
- In totaal 517 nieuwe verhuringen

- 70% van de woningzoekenden staat ingeschreven via MijnWoongood
- 29 huurcontracten voor huisvesting bijzondere doelgroepen waarvan 14 woningen aan statushouders
- Oplevering van 18 zorggeschikte appartementen in Kloosterzande
- Start nieuwbouw van 30 zorggeschikte appartementen in Sint-Jansteen

Leefbare kernen

- € 665.000,- besteed aan verbetering van leefbaarheid
- Opknappdag Burggraaf Sint-Jansteen
- Verbetering leefbaarheid Kanaalkade Axel
- Nauwe samenwerking met buurtbemiddeling om overlastsituaties te verhelpen
- Medewerkers zijn meer zichtbaar in de wijken

Woningen

“Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van onze huurders.”



Door verbetering van onze bestaande woningen, nieuwbouw van levensloopbestendige woningen en verkoop realiseren we een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van onze huurders.

Prestatieafspraken

Eind juni 2018 brachten we met de overige Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties een bod uit op de woonvisie van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Dit bod vertaalden we samen met de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in concrete prestatieafspraken over nieuwbouw, herstructurering, renovatie en leefbaarheid.

Aantallen

- 5.992 zelfstandige sociale huurwoningen in bezit
- 8 nieuwe huurwoningen
- 18 nieuwe zorggeschikte appartementen
- 34 woningen en 16 kavels verkocht
- 83 woningen gesloopt

Kwaliteit

- Totale uitgaven onderhoud: € 12.386.000,-
- Groot onderhoud: € 2.861.000,-
- Dagelijks onderhoud: € 4.036.000,-
- Strategisch voorraadbeheer (renovatie en duurzaamheidsmaatregelen): € 5.489.000,-
- Merendeel van onze woningen heeft een prima staat van onderhoud, zo blijkt uit conditiemetingen

Dienstverlening

“Goede dienstverlening aan onze klanten staat voorop. Dat bereiken we onder andere met verdere digitalisering maar ook met het aanspreekbaar zijn en blijven voor onze huurders.”



Landelijke visitatie

Weer een mooi rapportcijfer voor onze dienstverlening

7,9

263 woningen aangeboden via MijnWoongood

Beschutte werkplek

Mobiel werken



AVG



Woongarantie terugkerende jongeren

Verregaande digitalisering

- 263 woningen aangeboden via MijnWoongood waarop we 6.470 reacties ontvingen
- Digitale versie van het ondernemingsplan
- Start met het mobiele werken

Maatschappelijk betrokken

- Woongarantie voor terugkerende jongeren
- Aanbieden beschutte werkplek
- Regelmatig overleg met de Stichting Huurdersbelangen
- Goede contacten met de maatschappelijke adviesraad, bewonerscommissies, stads- en dorpsraden, zorgorganisaties en overige belanghouders.

Visitatie

Een onafhankelijke commissie beoordeelde onze maatschappelijke prestaties uit de afgelopen vier jaar. Deze werden als ‘goed’ beoordeeld.

AVG

Op 25 mei 2018 trad de Algemene Wet Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking. Ook onze corporatie speelde hierop in door het bewust maken van de organisatie en de medewerkers en ons beleid hierop aan te passen. De AVG blijft een continue proces.

7,9

Dat is het gemiddelde cijfer dat onze huurders geven aan onze dienstverlening.

Onze kernwaarden

Samenwerken



Lef



Verantwoord



Vertrouwen

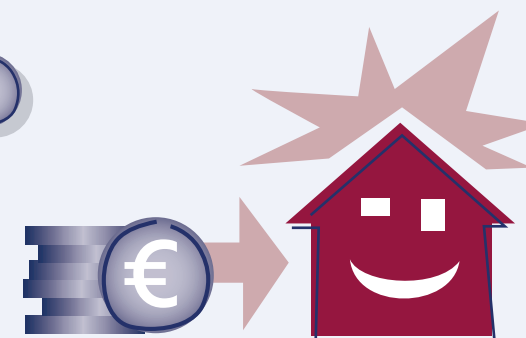
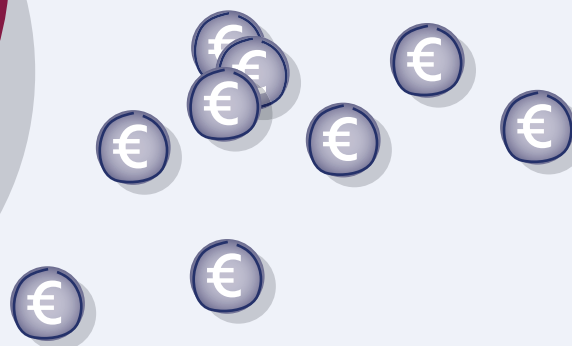
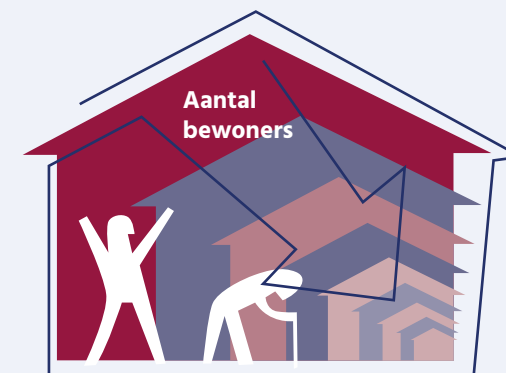
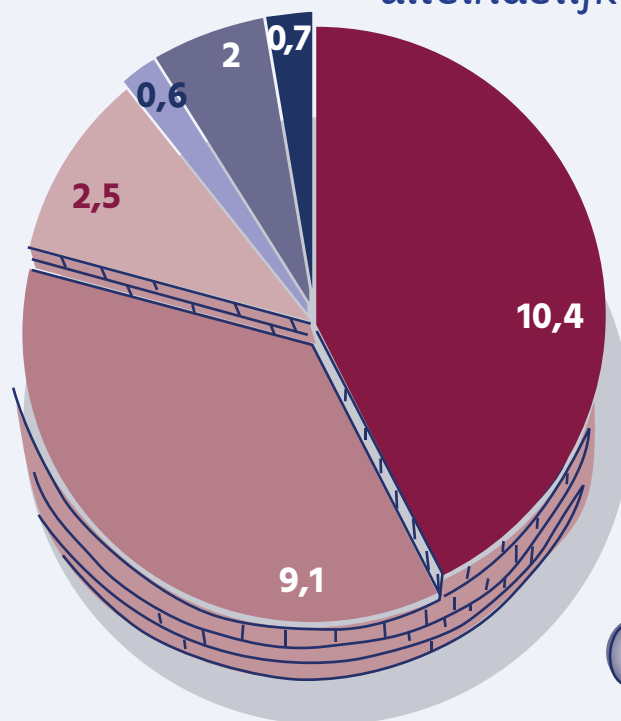
Dit zijn onze kernwaarden. Met deze kernwaarden streven we ernaar om een slagvaardige organisatie te zijn. De kernwaarden staan binnen onze organisatie centraal en uiten we op verschillende manieren naar buiten toe.

Financiën

“Al onze activiteiten vertalen zich uiteindelijk in financiële cijfers.”

2018

- Onderhoud
- Algemene bedrijfslasten
- Heffing overheid
- Afschrijven en waardeverandering
- Extra duurzaamheidslasten
- Leefbaarheid



Al onze activiteiten vertalen zich uiteindelijk in financiële cijfers. De cijfers over 2018 laten zien dat we een financieel gezonde organisatie zijn. Daardoor kunnen we niet alleen nu, maar ook in de toekomst woonruimte aanbieden aan mensen met een bescheiden inkomen. We volstaan hier met een weergave van de belangrijkste kerncijfers en een diagram met verdeling van de bedrijfslasten.

Kerncijfers

- Aantal objecten in verhuur: 6.251
- Aantal zelfstandig sociale huurwoningen: 5.992
- (Huur)opbrengsten: € 35.400.000,-
- Jaarresultaat (netto): - € 11.800.000,-

Financieel gezond

We sluiten 2018 af met een negatief resultaat. Dit negatief resultaat wordt met name veroorzaakt door de mutatie in de marktwaarde. Deze mutatie is geen gevolg van mindere kwaliteit van ons bezit, maar een gevolg van de wijze waarop wij de waarde inschatten van ons bezit.

Dit negatieve resultaat laat ook zien dat we investeren in vernieuwing en het levensloopbestendig maken van ons woningbezit en dat we daarnaast te maken hebben met krimp in de kernen (minder bewoners dus minder behoefte aan sociale huurwoningen). Ondanks dit negatieve jaarresultaat, is de conclusie dat we ruimschoots voldoen aan de financiële toetsingscriteria, opgesteld door de landelijke toezichthouders. Door de positieve kasstromen en een eigen vermogen van € 383.500.000,- zijn we een financieel gezonde organisatie en kunnen we mogelijke financiële risico's op korte en lange termijn dekken.